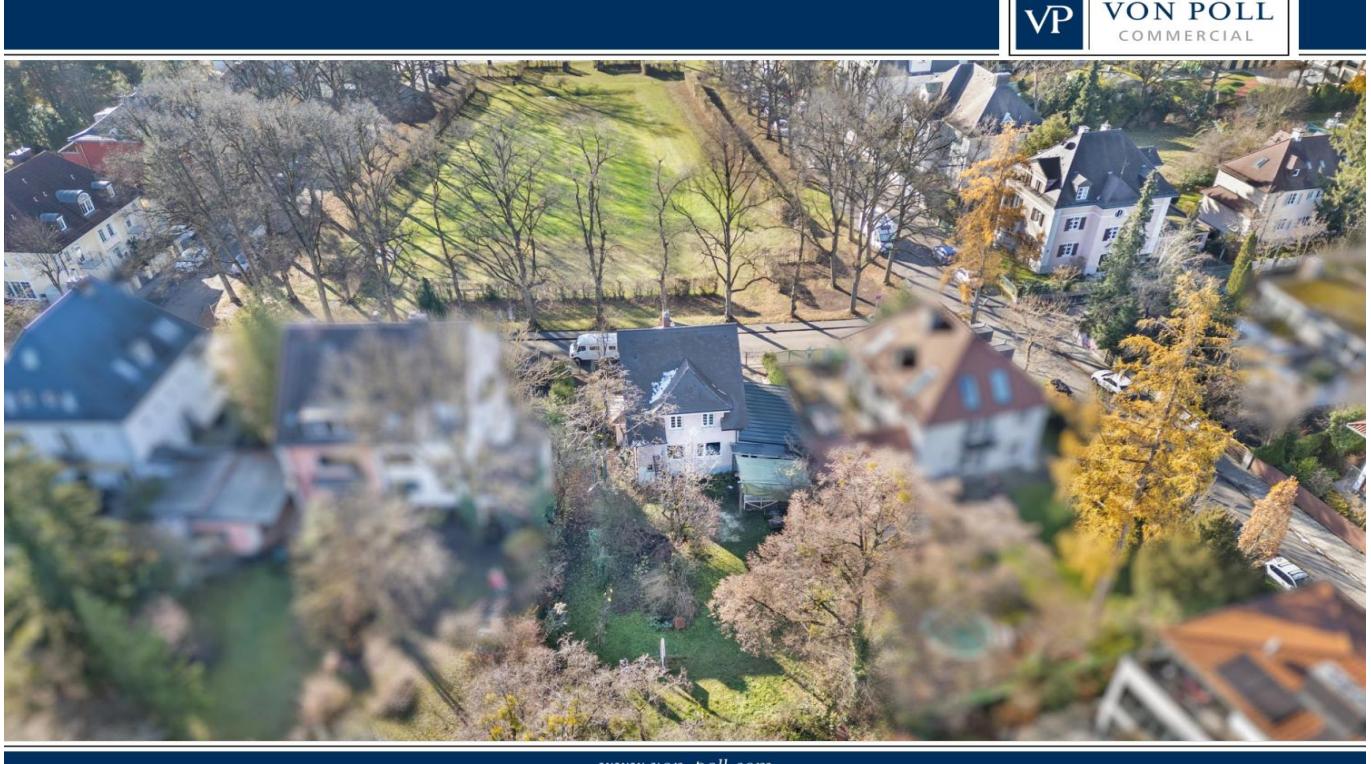


München – Nymphenburg

Nymphenburg: Prime location property with approved building project

Property ID: C2520012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 5.400.000 EUR • LAND AREA: 1.049 m²

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

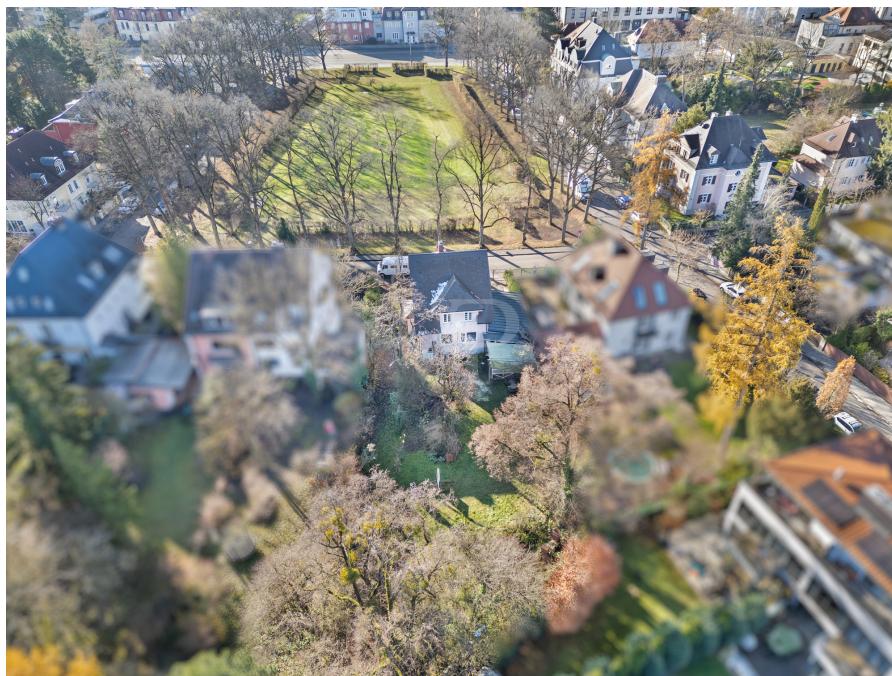
Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

At a glance

Property ID	C2520012	Purchase Price	5.400.000 EUR
Year of construction	1920	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Condition of property	Demolition property

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

The property



Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

A first impression

This exceptional property offers a rare opportunity to realize a high-quality residential project in one of Munich's most sought-after neighborhoods – the charming Nymphenburg district. On approximately 1,049 m² of land, with a beautifully landscaped garden, the ideal setting is created for a home with distinctive character. The location uniquely combines tranquility and urban amenities. Surrounded by magnificent townhouses and modern single-family homes, you'll enjoy a verdant, established environment, while Nymphenburg Palace Park, the Botanical Garden, and a variety of shops, cafes, and restaurants are just a short walk away. Schools, kindergartens, and recreational facilities are in the immediate vicinity, and Munich's city center is also easily accessible. The property has received planning permission from the City of Munich, allowing for immediate and reliable construction. The approved plans allow for the construction of either a prestigious, detached villa with approximately 656 m² of living and usable space or a spacious semi-detached house with a total of approximately 656 m² of living and usable space, or about 328 m² per unit. Thanks to the clean, modern cubic design, you have access to extremely flexible floor plan solutions that can be adapted to almost any lifestyle. Open, spacious living areas are just as feasible as private retreats, separate apartments, or home office solutions. This creates a home that grows with your needs – from a young family to a multi-generational living arrangement. This property is more than just a plot of land – it's a unique opportunity to make an architectural statement in one of Munich's most desirable locations, to make a sound investment, and to create a place with a high quality of life for generations to come. * We look forward to your inquiry and are happy to arrange a viewing appointment at any time. ** If you are interested, we would be happy to put you in touch with architects and construction companies.

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Details of amenities

HIGHLIGHTS

- * Top-Lage in Nymphenburg – ca. 1.049 m² Grundstück, ruhige Lage mit Blick ins Grüne
- * Ruhige Umgebung mit Villencharakter und sehr guter Infrastruktur
- * Bestlage für Familien & Individualisten – Nähe zu Schlosspark, Botanischem Garten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten
- * Exzellente Anbindung – kurze Wege in die Münchener Innenstadt und zu öffentlichem Nahverkehr
- * Genehmigtes Bauvorhaben – Doppelhaus oder freistehende Villa bereits planungsrechtlich gesichert
- * Großzügige Flächen – ca. 328 m² Wohn-/Nutzfläche pro Haushälfte (ca. 656 m² gesamt) oder bis zu ca. 650 m² für eine Villa
- * Moderne Architektur realisierbar – klare Formensprache, große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume
- * Flexible Grundrisse – anpassbar für Familienzuwachs, Home-Office, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
- * Seltene Gelegenheit – hochwertige Neubauoption in einer der begehrtesten Münchener Wohnlagen

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

All about the location

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Nymphenburg. Geprägt von prachtvollen Altbauvilten, grünen Alleen und charmanten Plätzen, vereint diese Lage Ruhe, Lebensqualität und urbanes Flair auf ideale Weise.

Der Stadtbezirk Neuhausen- Nymphenburg zählt rund 99.500 Einwohner und gehört zu den kaufkraftstärksten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Mit einem Kaufkraftindex von 134,3 und einer Mieterquote von 76,2 % bei gleichzeitig knappem Immobilienangebot bietet dieser Standort ein enormes Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die in eine wertstabile Zukunft investieren möchten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, das große Handelszentrum am Rotkreuzplatz sorgt für eine umfassende Nahversorgung. Eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen Biergärten spiegelt das besondere Lebensgefühl dieses Viertels wider. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark laden zu Spaziergängen in jeder Jahreszeit ein. Für Sport- und Freizeitliebhaber bieten das Dante-Warmfreibad (ganzjährig geöffnet) und der nahe Olympiapark perfekte Möglichkeiten der Erholung und Aktivität.

Familien profitieren von einer hohen Dichte an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die medizinische Versorgung ist mit Arztpraxen, Apotheken und Kliniken optimal abgedeckt.

Auch die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Die U-Bahn-Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Rotkreuzplatz dient als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Tram- und Buslinien, und die Münchner Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in nur rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A8, A96, A9 und den Mittleren Ring besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, der Flughafen München ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Neuhausen-Nymphenburg ist nicht nur ein historisch gewachsener Stadtteil mit hohem Lebenswert, sondern auch ein zukunftssicherer Standort. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, die überdurchschnittliche Kaufkraft und die exzellente Infrastruktur machen diese Lage zu einem der stabilsten und attraktivsten

Immobilienmärkte der Stadt. Dieses Grundstück bietet damit die Möglichkeit, ein architektonisch anspruchsvolles Wohnprojekt zu realisieren, das langfristig Wertbeständigkeit, Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial vereint – sei es für ein exklusives Einfamilienanwesen, ein Mehrgenerationenprojekt oder ein repräsentatives Doppelhauskonzept.

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: C2520012 - 80638 München – Nymphenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com